

PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	2
ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE	2
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	3
4.1. EAU POTABLE	3
4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	3
4.3. EAUX PLUVIALES	3
4.4. ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE	3
ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	3
ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	4
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	4
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	5
ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER.....	6

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de LES EPARRES.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

La zone AUa, à destination principale d'habitation, correspond à l'extension du centre-bourg.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitat individuel,
 - d'habitat intermédiaire ou collectif sur le lot 12,
 - d'annexes à l'habitation limitées à 40m² (garages isolés, abris de jardins, ...),
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone v1 (aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant), tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après :

- **Prescriptions pour les projets autorisés :**
 - ✓ Absence de plancher habitable ou de surface habitable (camping-caravaning) au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0.50 m (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment.
 - ✓ Absence de niveau enterré ou senti-enterré.
 - ✓ Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 0.50 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur.
 - ✓ Les équipements électriques, les brûleurs de chaudières ainsi que l'ensemble des appareils sensibles à l'eau seront placés au-dessus de la côte correspondant à celle du terrain naturel majorée de 0,50m.
- **Prescriptions pour tout bâti :**
 - ✓ Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux.
- **Recommandations pour les projets autorisés :**
 - ✓ Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50% et murets admis avec une hauteur inférieure à 0.50 m.
 - ✓ Renforcement des fondations de façon à résister aux affouillements.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails (5,00 m minimum) sans empiètement sur la chaussée.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

4.4. Électricité et téléphone

Le réseau d'électricité et de téléphone sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition du présent permis d'aménager.

Le plan de composition indique aussi les zones de constructions obligatoires pour le bâti principal.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres par rapport à la limite de référence.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Le nu du mur de la construction peut être autorisé sur une ou plusieurs limites séparatives :

- pour la construction principale, dans le cas de constructions jointives ou sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble identifiant les limites concernées,

- pour une annexe, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et la longueur totale sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de trois mètres de la limite séparative.

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres sauf dans le cas de constructions annexes à un bâti existant et/ou d'une piscine.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages ou installations techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, machineries, dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité, silos, systèmes de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans l'objectif d'une bonne insertion au projet et site.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à 7 mètres.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-27 du code de l'urbanisme, visé dans les Dispositions Générales, (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

Implantations

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés. Les nouveaux enrochements sont interdits.

Toitures

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans un ton du nuancier présenté en mairie.

La réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera au moins égale à 35 % sauf pour les annexes inférieures à 10 m² d'emprise au sol.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,30 mètre sauf pour les constructions sur limite séparative. Ces débords pourront être réduits au minimum à 0,20 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Façades et murs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et s'inscrire dans la gamme de teintes et de tonalité du nuancier présenté en mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (moellons, briques creuses...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures sauf béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet...).

Les annexes à l'habitation devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Clôtures

Les clôtures des lots le long de la voie interne seront constituées d'une murette maçonnée et enduite dans le ton « pierre », de hauteur 0,50 m (le niveau de référence est le niveau de voirie finie : chaussée ou trottoir immédiatement en contact avec le mur), surmontée d'une clôture d'une hauteur de 1,20m.

Les clôtures séparatives entre les lots seront de même type que celles en bordure de voie interne, avec ou sans murette. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2,00m.

Ces clôtures pourront être doublées éventuellement d'une haie bocagère dont 1/3 des essences seront persistantes.

Le niveau de référence est le niveau de chaussée finie le long des voies et des parties communes, et le niveau terrain naturel pour les autres façades des lots.

Les canisses, bâches et toiles diverses sont interdites.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement des terrains seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement en majeure partie. Elles correspondent au moins à 20 % de la parcelle.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (exemples : hêtre, chêne, châtaignier, frêne, mûrier, saule, aulne, merisier, acacia, tilleul, noyer, poirier, pommier, cerisier, pêcher...). Il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci seront vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou

des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 3800 m².

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

*FAIT A MORESTEL,
LE 4 SEPTEMBRE 2019.*

